

Progetto di ricerca

“IL CONTRIBUTO ECONOMICO-MANAGERIALE ALLA RIVITALIZZAZIONE E RIGENERAZIONE DELLE PERIFERIE URBANE: VERSO NUOVI SCENARI DI SVILUPPO”

Dipartimento di Economia
Università degli Studi di Perugia

Responsabile scientifico: Prof. Andrea Runfola

Gruppo di ricerca: Prof. Andrea Runfola, Prof. Luca Ferrucci, Dott.ssa Marina Gigliotti, Dott. Antonio Picciotti, Dott. Simone Splendiani

Premessa

Questa ipotesi di intervento prende avvio dagli incontri preliminari tra i docenti del Dipartimento di Economia ed i referenti del Comune di Perugia, per la realizzazione di uno studio con riferimento alla rivitalizzazione e rigenerazione dell'area circostante la stazione di Fontivegge. Il presente progetto di ricerca si svilupperà in coerenza con gli interventi già posti in essere dal Comune di Perugia ed in raccordo con altre iniziative progettuali/studi in corso di realizzazione nell'area in oggetto. I docenti del Dipartimento di Economia ritengono di poter fornire un contributo sostanziale attraverso uno studio che segue un approccio economico-manageriale ma che potrà fare riferimento anche a competenze interdisciplinari.

Obiettivi del progetto

Considerando la premessa, il presente progetto si pone l'obiettivo di realizzare uno studio teso sia a generare una maggiore conoscenza dell'attuale contesto socio-economico dell'area circostante la stazione di Fontivegge, sia ad analizzare e proporre azioni da porre in essere per l'attivazione di percorsi di rivitalizzazione e rigenerazione, attraverso anche il confronto con benchmark di riferimento a livello nazionale ed internazionale.

Ciò considerato, il gruppo di lavoro ritiene di poter dare un contributo sostanziale attraverso lo sviluppo di un percorso di ricerca articolato come segue:

- (A) Studio ed analisi della popolazione residente dell'area circostante la stazione di Fontivegge;
- (B) Studio ed analisi delle attività economiche dell'area circostante la stazione di Fontivegge;
- (C) Benchmarking di casi di riqualificazione e rigenerazione di quartieri critici;
- (D) Definizione di scenari strategici per l'impostazione di interventi di rigenerazione.

(A) Studio ed analisi della popolazione residente dell'area circostante la stazione di Fontivegge

Il lavoro del gruppo di ricerca sarà in primo luogo indirizzato ad apportare un contributo in termini di conoscenza dell'attuale residenza dell'area circostante la stazione di Fontivegge. In questa fase del progetto di ricerca, il gruppo di lavoro proporrà un'*analisi sistematica tesa a comprendere la composizione e le dinamiche della popolazione residente*. A tal fine, il progetto di ricerca farà riferimento a dati forniti dal Comune, che saranno oggetto di un'analisi sistematica, sia in relazione all'area oggetto di intervento, sia comparando le dinamiche della popolazione residente con le altre aree del Comune di Perugia. Inoltre, al fine di comprendere il valore degli immobili ad uso residenziale nell'area e l'evoluzione temporale recente, il gruppo di ricerca intende effettuare un'*analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento agli immobili ad uso residenziale* (sia dei valori di mercato che dei valori di locazione). In questa fase del progetto, il gruppo di lavoro intende anche sviluppare una serie di *interviste in profondità con referenti di associazioni e comitati di quartiere*, per comprendere criticità e fabbisogni nella prospettiva dei residenti. Output di questa prima fase del progetto sarà la descrizione puntuale dell'attuale popolazione residente e della relativa dinamica, dei valori degli immobili ad uso residenziale, delle criticità e aspettative in merito alla rivitalizzazione dell'area. L'attività di ricerca prevista in questa fase del progetto, si coordinerà con gli studi in corso nell'area di Fontivegge nell'ambito della "Ricerca pilota sul wayfinding e l'accessibilità per l'area della stazione e del quartiere di Fontivegge di Perugia", condotta dal Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale dell'Università degli Studi di Perugia, ricerca anch'essa finanziata nell'ambito del "Piano Periferie" del Comune di Perugia.

(B) Studio ed analisi delle attività economiche dell'area circostante la stazione di Fontivegge

Questa fase del progetto di ricerca intende approfondire la conoscenza dell'attuale tessuto economico dell'area circostante la stazione di Fontivegge e della capacità di tale tessuto di essere attrattore o meno di flussi. In primo luogo, in questa fase del progetto di ricerca, il gruppo di lavoro intende procedere ad una mappatura attraverso una attività di rilevazione puntuale delle attività economiche (attività commerciali, attività professionali, pubblica amministrazione, altre attività del

terziario, ecc..). Il gruppo di ricerca realizzerà una attività di *rilevazione on-field tesa a mappare le attività economiche presenti nell'area*. Dopo aver delimitato l'area da sottoporre a mappatura, d'accordo con il Comune di Perugia, il gruppo di lavoro intende sviluppare una rilevazione verificando una serie di caratteristiche che, oltre ad elementi di profilo (ad esempio categoria merceologica dell'offerta commerciale, tipologia di servizi professionali, servizi della pubblica amministrazione, orari di apertura, ecc..), considereranno anche aspetti di contesto urbano in cui le attività sono inserite (ad esempio attività economiche adiacenti, possibilità di parcheggio ed accessibilità con diversi mezzi di trasporto, ecc....). Il gruppo di ricerca predisporrà una scheda di rilevazione ad hoc per le finalità del progetto, che sarà fornita a rilevatori opportunamente istruiti. In più, è obiettivo del gruppo di ricerca procedere all'analisi della soddisfazione con riferimento alle attività economiche dell'area. Sulla base di una georeferenziazione delle attività rilevate tramite la mappatura, saranno *analizzate le recensioni rinvenibili online su esercizi commerciali, attività di servizio, altre attività economiche della zona circostante la stazione di Fontivegge*, in modo da verificare la capacità potenziale dell'attuale struttura delle attività di essere attrattore di flussi di soggetti sia residenti che non residenti nell'area ed al contempo la presenza di eventuali gap. L'analisi sarà realizzata attraverso una elaborazione dei *punteggi medi ottenuti sui principali siti Internet in cui sono presenti recensioni (come Google o TripAdvisor) oltre che tramite text mining e analisi netnografica*. In più, il gruppo di lavoro intende *realizzare una attività di "ascolto" del tessuto economico*. A tal fine saranno realizzate dal gruppo di ricerca interviste in profondità con operatori commerciali, associazioni di commercianti dell'area, referenti di attività economiche al fine di ottenere informazioni in merito ad aspettative e criticità. Infine, sarà poi realizzata una *analisi del trend delle quotazioni degli immobili ad uso commerciale* (sia valori di mercato che valori di locazione) da banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Output di questa fase del progetto di ricerca sarà una mappatura completa del tessuto economico dell'area circostante la stazione di Fontivegge, la capacità di essere attrattore o meno di flussi, il posizionamento in termini di soddisfazione, una analisi dei valori degli immobili ad uso commerciale e l'identificazione di una serie di temi considerati di rilievo nella prospettiva degli attori economici.

(C) Benchmarking di esperienze di riqualificazione e rivitalizzazione di quartieri critici

In questa fase del progetto di ricerca, il gruppo di lavoro intende sviluppare *casi di studio con riferimento ad esperienze di riqualificazione e di rivitalizzazione di quartieri critici*. Preliminare alla selezione sarà una attività di *ricognizione delle iniziative esistenti e delle soluzioni adottate attraverso una analisi bibliografica* di una pluralità di fonti nazionali ed internazionali, sia di natura scientifico-accademica che di altra matrice come studi e ricerche prodotti da parte di istituzioni pubbliche ed altri

enti/organizzazioni. La ricerca bibliografica delle esperienze sarà oggetto di una *attività di sistematizzazione* funzionale ad evidenziare tendenze e scenari esistenti, anche in considerazione del *grado di innovazione delle iniziative in termini di soluzioni tecnologiche in tema di smart city*. Ai fini della selezione per il successivo benchmarking, particolare attenzione sarà attribuita a casi che presentano *problematiche e caratteristiche socio-economiche simili* alla realtà dell'area circostante la stazione di Fontivegge. Sulla base di ciò, il gruppo di ricerca procederà con l'analisi di almeno dieci esperienze (sia nazionali che internazionali) di riqualificazione e rigenerazione urbana. In particolare, saranno selezionate ai fini dell'analisi sia *esperienze considerate particolarmente significative dal gruppo di ricerca* sia *esperienze che hanno ricevuto finanziamenti nell'ambito dei bandi e piani periferie*. Le esperienze saranno analizzate tramite una analisi documentale ed una scheda di benchmark costruita ad hoc dal gruppo di lavoro. Sulla base di eventuali disponibilità, è intenzione del gruppo di ricerca realizzare anche *interviste qualitative in profondità con referenti per le attività di riqualificazione e rigenerazione*. Inoltre, il gruppo di ricerca, con riferimento ad alcune esperienze, potrà integrare i dati raccolti tramite *osservazione diretta on-site nei luoghi oggetto di riqualificazione*. Output di questa fase del progetto di ricerca sarà la costruzione di casi di studio sulla riqualificazione di quartieri critici, evidenziando in particolare elementi specifici ed elementi in comune con la zona di Fontivegge, oltre che definire il contributo delle nuove tecnologie per la riqualificazione e rivitalizzazione.

(D) Definizione di scenari strategici per l'impostazione di interventi di rigenerazione

Sulla base degli elementi emergenti dall'analisi del contesto socio-economico dell'area circostante la stazione di Fontivegge e delle attività di benchmarking, il gruppo di ricerca intende proporre *scenari strategici secondo un approccio economico-manageriale per l'impostazione di interventi di rigenerazione*. In particolare, il gruppo di lavoro intende elaborare alcuni possibili percorsi per lo sviluppo dell'area, su cui impostare interventi specifici per la rigenerazione. A tal fine, il gruppo di lavoro intende delineare percorsi non solo orientati a riqualificare l'esistente ma anche ad attrarre risorse ed attivare processi spontanei di sviluppo. Sarà necessariamente considerato il raccordo con la presenza nell'area della stazione ferroviaria. Particolare attenzione sarà attribuita anche al *matching tra interventi da porre in essere e sostenibilità in termini di risorse economiche e non economiche da attivare*. In particolare, verrà svolta una attenta analisi delle risorse attivabili per lo sviluppo delle attività economiche nell'ambito del POR-FESR 2014-2020 (in via di esaurimento), anche al fine di fare proposte operative (utili per il programma di sviluppo per Fontivegge) alla Regione Umbria nella definizione del POR-FESR 2021-2027.

La tabella che segue, fornisce una visione di sintesi delle fasi, metodi e risultati attesi del progetto di ricerca.

Tabella. Fasi, metodi e risultati attesi

Fase	Metodi	Risultati attesi
(A) Studio ed analisi della popolazione residente dell'area circostante la stazione di Fontivegge	<ul style="list-style-type: none"> • Analisi sistematica dei dati popolazione residente (forniti dal Comune) • Analisi banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate • Interviste qualitative 	<ul style="list-style-type: none"> • Composizione e dinamiche della popolazione residente • Valore degli immobili ad uso residenziale nell'area ed evoluzione temporale recente • Criticità e fabbisogni nella prospettiva dei residenti
(B) Studio ed analisi delle attività economiche dell'area circostante la stazione di Fontivegge	<ul style="list-style-type: none"> • Rilevazione on-field tramite scheda ad hoc • Analisi tramite netnografia e text mining • Analisi banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate • Interviste qualitative 	<ul style="list-style-type: none"> • Mappatura delle attività economiche • Potenzialità in termini di attrazione del tessuto economico e presenza di gap • Trend delle quotazioni degli immobili ad uso commerciale • Criticità e fabbisogni nella prospettiva degli operatori economici
(C) Benchmarking di esperienze di riqualificazione e rivitalizzazione di quartieri critici	<ul style="list-style-type: none"> • Analisi sistematica della letteratura (letteratura accademica, studi, ricerche) • Benchmarking • Interviste qualitative • Osservazione qualitativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Ricognizione delle iniziative esistenti con riferimento a quartieri critici e delle soluzioni adottate • Ricostruzione di almeno dieci casi di studio di quartieri critici (criticità, soluzioni adottate, soggetti coinvolti, tecnologie in tema di smart city, risorse attivate) • Identificazione di best practices da esperienze di quartieri critici
(D) Definizione di scenari strategici per l'impostazione di interventi di rigenerazione	<ul style="list-style-type: none"> • Analisi sistematica dati ed informazioni raccolte • Pianificazione strategica 	<ul style="list-style-type: none"> • Scenari strategici di matrice economico-manageriale per l'impostazione di interventi di rigenerazione • Analisi delle risorse attivabili nell'ambito dei POR-FESR

Tempi

Per quanto riguarda i tempi, le attività del presente progetto avranno durata di 12 mesi a partire dalla firma della Convenzione. Il Gantt che segue riassume i tempi del progetto di ricerca.

Diagramma di Gantt. Attività e tempi

Mese Attività	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<i>Studio ed analisi della popolazione residente</i>												
<i>Studio ed analisi delle attività economiche</i>												
<i>Benchmarking di quartieri critici</i>												
<i>Scenari strategici per la rigenerazione</i>												

Costi

Per la realizzazione delle attività previste dal presente progetto di ricerca è previsto un costo totale di € 56.500,00. Le principali categorie di costo previste riguardano costi del personale strutturato (imputati al costo orario). Sono previsti anche costi per viaggi e missioni. La tabella che segue mostra il costo di ogni fase ed il totale del progetto di ricerca.

Tabella. Fasi e costi

Fase	Costo (€)
A. <i>Studio ed analisi della popolazione residente dell'area circostante la stazione di Fontivegge</i>	13.000,00
B. <i>Studio ed analisi delle attività economiche dell'area circostante la stazione di Fontivegge</i>	19.000,00
C. <i>Benchmarking di esperienze di riqualificazione e rivitalizzazione di quartieri critici</i>	19.500,00
D. <i>Definizione di scenari strategici per l'impostazione di interventi di rigenerazione</i>	5.000,00
TOTALE	56.500,00